



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI

R.P.U. n. 5-2/2025

CONTRO:
COSTRUZIONI BALDELLI SRL

Giudice: **Dr.ssa CLAUDIA TORDO CAPRIOLI**

ELABORATO PERITALE
LOTTO 3

Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98
C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356981
Email: m.ubaldi@m5studio.it
Pec: marco.ubaldi@geopec.it

Lotto 003

A) Appartamento ubicato in Terni, Via Gian Domenico Romagnosi, 5 (P.1),
Censito al F.108 part.390 sub.53, cat A/2.

B) Box auto ubicato in Terni, Via Gian Domenico Romagnosi 3-5 (P.S2),
Censito al F.108 part.390 sub.116, cat C/6.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) Quota pari a 1/1 della proprietà della **COSTRUZIONI BALDELLI S.R.L.** con sede in Terni – p.iva 00414430553, di un appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato sito in Terni, Via Gian Domenico Romagnosi, 5, posto al piano primo di un più ampio complesso edilizio a destinazione d'uso residenziale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **F.108 part.390 sub.53**, – Z.C. 1 cat A/2, cl.5, di vani 4, Rendita Euro 619,75.

L'appartamento posto al piano primo è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e ampia terrazza; l'altezza utile interna è di ml 2,70.

Confini: Appartamenti di soggetti terzi; spazi condominiali, salvo altri.

B) Quota pari a 1/1 della proprietà della **COSTRUZIONI BALDELLI S.R.L.** con sede in Terni– p.iva 00414430553, di un box auto , facente parte di un fabbricato sito in Terni, Via Gian Domenico Romagnosi, 3-5, posto al piano secondo sottostrada , parte di un più ampio complesso edilizio a destinazione d'uso residenziale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **F.108 part.390 sub.116**, – Z.C. 1 cat C/6, cl.11, di mq 18, Rendita Euro 102,26.

Il Box auto posto al piano secondo sottostrada, è di forma rettangolare e altezza interna utile di ml 2,70, accessibile dalla corsia di manovra.

Confini: Box Auto di soggetti terzi, spazi condominiali, salvo altri.

Il fabbricato di cui e' porzione il bene in oggetto , e' articolato in otto piani fuori terra e due interrati , è situato nella zona centrale della Città di Terni, a prevalente tipologia edilizia residenziale, dotata di tutte le infrastrutture sociali, economico-commerciali; scarsa la disponibilità di parcheggi in loco e buoni i collegamenti viari con le principali arterie regionali e nazionali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale del Comune di Terni.

Principali collegamenti pubblici: stazione F.S. 0,5 km, fermata linea urbana autobus 100 mt, superstrada Terni-Orte 1 km.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buona), scuola primaria (buona), scuole secondarie (buona), negozi al dettaglio (buona), ufficio postale (buona), farmacia (buona)

3. STATO DI POSSESSO: L'immobile risulta occupato.

4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

4.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalle documentazioni fornite dalla società proprietaria e verificate nella loro regolarità, si dichiara quanto segue:

Relativamente all'immobile di cui al punto A):

ABITAZIONE Fg. 108 p.lla 390 sub 53 - Titoli Edilizi che hanno legittimato l'immobile:

- Permesso di Costruire all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 513 adottata in data 12/12/2008 e rilasciata in data 12/12/2008 prot. n. 231510;
- Permesso di Costruire per Variante Parziale n. 266, adottata in data 23/07/2009 e rilasciata in data 17/08/2009 prot. n. 148001;
- Permesso di Costruire per Variante Parziale all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 388 rilasciata in data 03/12/2012 prot. n. 183176;
- SCIA del 18/02/2013 prot. n. 27173;
- SCIA del 07/08/2013 prot. n. 113618
- SCIA del 08/03/2023 prot. n. 39305. **(ultimo titolo edilizio riguardante l'immobile);**
- **AGIBILITA' del 06/02/2014 prot. n. 19847.**

NB: L'AGIBILITA' E' PRECEDENTE ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO MA PRIMA ERA UNA RESIDENZA TEMPORANEA (CASA VACANZE) POI RESIDENZA PER CUI DI FATTO NON C'E' STATA MODIFICA DI UTILIZZO RESIDENZIALE.

L'immobile è conforme all'ultimo titolo edilizio di cui sopra.

Relativamente all'immobile di cui al punto B):

BOX AUTO Fg. 108 p.lla 390 sub 116 - Titoli Edilizi che hanno legittimato l'immobile:

- - Permesso di Costruire all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 513 adottata in data 12/12/2008 e rilasciata in data 12/12/2008 prot. n. 231510;
- Permesso di Costruire per Variante Parziale n. 266, adottata in data 23/07/2009 e rilasciata in data 17/08/2009 prot. n. 148001;
- Permesso di Costruire per Variante Parziale all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 388 rilasciata in data 03/12/2012 prot. n. 183176 **(ultimo titolo edilizio riguardante l'immobile);**
- SCIA del 18/02/2013 prot. n. 27173;
- SCIA del 07/08/2013 prot. n. 113618
- SCIA del 08/03/2023 prot. n. 39305.
- **AGIBILITA' del 26/02/2013 prot. n. 32297.**

L'immobile è conforme all'ultimo titolo edilizio di cui sopra.

4.2. Conformità catastale:

Relativamente all'immobile di cui al punto A):

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, **l'immobile è conforme alla planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio**

Relativamente all'immobile di cui al punto B):

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, **l'immobile è conforme alla planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Oneri condominiali: L'unità immobiliare di che trattasi, fa parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (per quanto possibile)

Attestazione Prestazione Energetica:

Relativamente all'immobile di cui al punto A):

Necessita di attestato di prestazione energetica (APE)

Relativamente all'immobile di cui al punto B):

Non necessita di attestato di prestazione energetica (APE)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

- **COSTRUZIONI BALDELLI S.R.L.** con sede in Terni, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente all'immobile di cui al punto A):

ABITAZIONE Fg. 108 p.lla 390 sub 53 - Titoli Edilizi che hanno legittimato l'immobile:

- Permesso di Costruire all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 513 adottata in data 12/12/2008 e rilasciata in data 12/12/2008 prot. n. 231510;
- Permesso di Costruire per Variante Parziale n. 266, adottata in data 23/07/2009 e rilasciata in data 17/08/2009 prot. n. 148001;

- Permesso di Costruire per Variante Parziale all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 388 rilasciata in data 03/12/2012 prot. n. 183176;
- SCIA del 18/02/2013 prot. n. 27173;
- SCIA del 07/08/2013 prot. n. 113618
- SCIA del 08/03/2023 prot. n. 39305. (**ultimo titolo edilizio riguardante l'immobile**);
- **AGIBILITA' del 06/02/2014 prot. n. 19847.**

Relativamente all'immobile di cui al punto B):

BOX AUTO Fg. 108 p.la 390 sub 116 - Titoli Edilizi che hanno legittimato l'immobile:

- - Permesso di Costruire all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 513 adottata in data 12/12/2008 e rilasciata in data 12/12/2008 prot. n. 231510;
- Permesso di Costruire per Variante Parziale n. 266, adottata in data 23/07/2009 e rilasciata in data 17/08/2009 prot. n. 148001;
- Permesso di Costruire per Variante Parziale all'interno dell'Autorizzazione Unica Suap n. 388 rilasciata in data 03/12/2012 prot. n. 183176 (**ultimo titolo edilizio riguardante l'immobile**);
- SCIA del 18/02/2013 prot. n. 27173;
- SCIA del 07/08/2013 prot. n. 113618
- SCIA del 08/03/2023 prot. n. 39305.
- **AGIBILITA' del 26/02/2013 prot. n. 32297.**

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: in c.a. con tamponature esterne intonacate e tinteggiate .

Solai: tipologia: Solai in latero-cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: alluminio verniciato con vetri doppia camera di sicurezza.

Infissi interni: legno .

Porta di ingresso: portoncino blindato

Pavim. Interna: gres porcellanato

Impianti:

Citofonico: si

Gas:

no

Elettrico:

tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili .

Fognatura:

tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile .

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabili .

Termico:

Climatizzatori aria calda e fredda alimentati da pompa di calore autonoma .

6

9. CONSISTENZE E VALUTAZIONE:

9.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti ai beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare , si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi sufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;**
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;**

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) 35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;**
- b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;**
- c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;**

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

9.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it,.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

9.3. Valutazione corpi

- A. **Appartamento ubicato in Terni, Via Gian Domenico Romagnosi, 5 (P.1),
Censito al F.108 part.390 sub.53, cat A/2. di cui al punto A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde vendibili:

Destinazione	Superficie comm.	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.1)	72,80	€. 1.250,00	€. 91.000,00
Valore complessivo intero:	72,80		€. 91.000,00

- B. **Box auto ubicato in Terni, Via Gian Domenico Romagnosi 3-5 (P.S2),
Censito al F.108 part.390 sub.116, cat C/6. di cui al punto B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde vendibili:

Destinazione	Superficie comm.	Valore unitario	valore complessivo
Box Auto (P.S2)	18,00	€. 600,00	€. 10.800,00
Valore complessivo intero:	18,00		€. 10.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore diritto e quota (intero)
A	Appartamento ubicato in Terni, Via Gian Domenico Romagnosi, 5 (P.1), Censito al F.108 part.390 sub.53, cat A/2.	€. 91.000,00
B	Box auto ubicato in Terni, Via Gian Domenico Romagnosi 3-5 (P.S2), Censito al F.108 part.390 sub.116, cat C/6.	€. 10.800,00
TOTALE		€. 101.800,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima



-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Relazione Lotto 3 creata in data 11/05/2026 –



L'esperto

Geom. Marco Ubaldi

